



TE KOOP



Burg. van Rijckevorselstraat 11
6271 GJ Gulpen

€ 495.000,- k.k.

**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar-taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Gulpen.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVV-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Burg. van Rijckevorselstraat 11, 6271 GJ Gulpen

Rustig wonen aan de rand van Gulpen, met het Heuvellandschap als achtertuin, dat is precies wat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden geschakelde woning te bieden heeft.

Gelegen aan een doodlopende straat, maar toch op loopafstand van het levendige centrum, woon je hier in alle rust met alle voorzieningen binnen handbereik.

Achter de verzorgde gevel gaat een instapklare woning schuil met een

woonoppervlak van 122 m². Door de aanbouw aan de achterzijde (gerealiseerd in 2000) is op de begane grond een bijzonder ruime en lichte leefruimte ontstaan.

De woonkamer en eetkamer lopen mooi in elkaar over en profiteren van veel daglicht, met een prettige verbinding naar de tuin.

De woning is doorlopend keurig onderhouden en voorzien van hedendaags wooncomfort.



Zo is de woning volledig geïsoleerd (dakmuur- en vloerisolatie), beschikt deze over 15 zonnepanelen en is op de verdieping een airconditioning (Daikin, 2021) aanwezig voor zowel koelen als verwarmen.

Op de verdiepingen zijn in totaal vier slaapkamers aanwezig, waardoor de woning zeer geschikt is voor een gezin of een koppel met ruimtebehoefte.

De badkamer is modern en verzorgd uitgevoerd.

Ook praktisch is gedacht aan een berging op de begane grond met bergzolder en een carport aan de voorzijde.

De achtertuin vormt een groot pluspunt: gelegen in een helling en grenzend aan het omliggende groen van het Heuvellandschap, ervaar je hier veel rust, privacy en een vrij uitzicht.

Een fijne plek om te ontspannen en te genieten van de natuur.

Gulpen vormt het kloppend hart van Heuvellandgemeente Gulpen-Wittem.

Dit sfeerrijke dorp met uitvalswegen naar Maastricht en Aken is de echte centrumkern, dat maakt het er prettig wonen.

Daar zijn vele redenen voor te noemen.

Allereerst een uitstekend voorzieningenniveau, denk daarbij aan een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod in het gezellig winkelcentrum met onder meer supermarkten, bakkers, slagers, speciaalzaken en leuke kledingboetiekjes. Maar ook basis en voortgezet onderwijs, kinderopvang en medische voorzieningen zijn aanwezig.

Tenslotte zorgt het busstation er voor dat vanuit Gulpen alle kanten op gereisd kan worden met openbaar vervoer.

Natuurlijk reis je ook snel met de auto naar uitvalswegen en steden als Maastricht, Aken en Heerlen.

Naast deze praktische voordelen heeft Gulpen ook veel sfeer en gezelligheid te bieden.

In het centrum zijn vele horecazaken te vinden in alle soorten en maten, zodat eenieder er naar zijn smaak gezellig kan vertoeven.

Tenslotte wordt het dorp omringd door het groene Heuvellandschap, heerlijk voor vele wandel- of fietstochten.





Bijzonderheden

Aanbouw achterzijde gerealiseerd in 2000

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV Nefit Trendline, installatiejaar 2019, eigendom.

Dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie.

Airconditioning (warmen en koelen) op de verdieping, Daikin, installatiejaar 2021.

15 zonnepanelen, installatiejaar 2016, eigendom. Badkamer en keuken zijn vernieuwd in 2000, de keuken is in zijn geheel gewrapt in september 2021.

Aanvaarding in overleg.



Globale indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping, natuurstenen vloer.

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

U vormige woon- een eetkamer voorzien van parketvloer, schuifpui naar de tuin

Semi open keuken voorzien van granieten vloer, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: keramische kookplaat, combi oven, koelkast, afzuigkap en vaatwasser.

Enkele deur naar de tuin.

Praktische berging met tegelvloer,

witgoedaansluiting en bergzolder bereikbaar via vlizotrap.

Aan de voorzijde van de woning is de carport gesitueerd.

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I voorzien van airconditioning

Slaapkamer II met dakkapel

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren

Badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafelmeubel en hangend closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met slaapkamer IV.

Tevens bevindt zich hier extra bergruimte en de CV installatie



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1991
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	192 m ²
Woonoppervlakte	122 m ²
Overige in pandige ruimte	11 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m ²
Verwarming	HR combi CV Nefit Trendline, installatiejaar 2019, eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	B
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Ligging tuin	noordwest



**bijzonder
ruime en
lichte
leefruimte**





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS





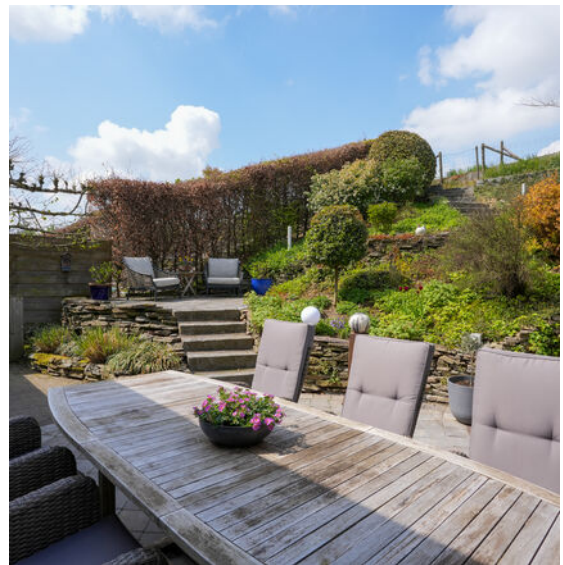
FOTOS





PHOTOS



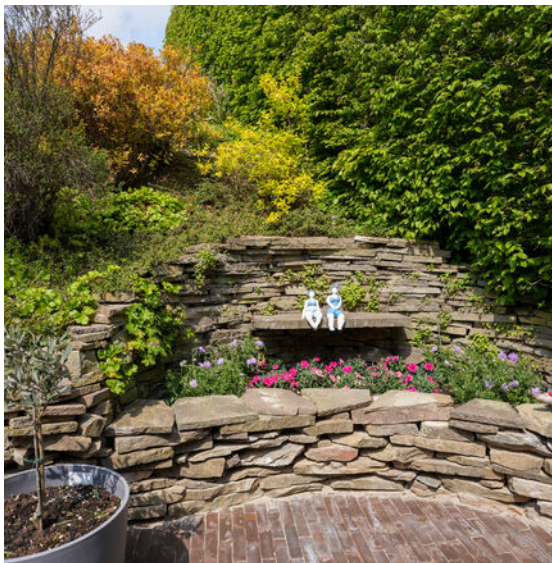


PHOTOS



FOTOS





PHOTOS



**in de
achtertuint
ervaar je veel
rust, privacy
én een vrij
uitzicht**



FOTOS



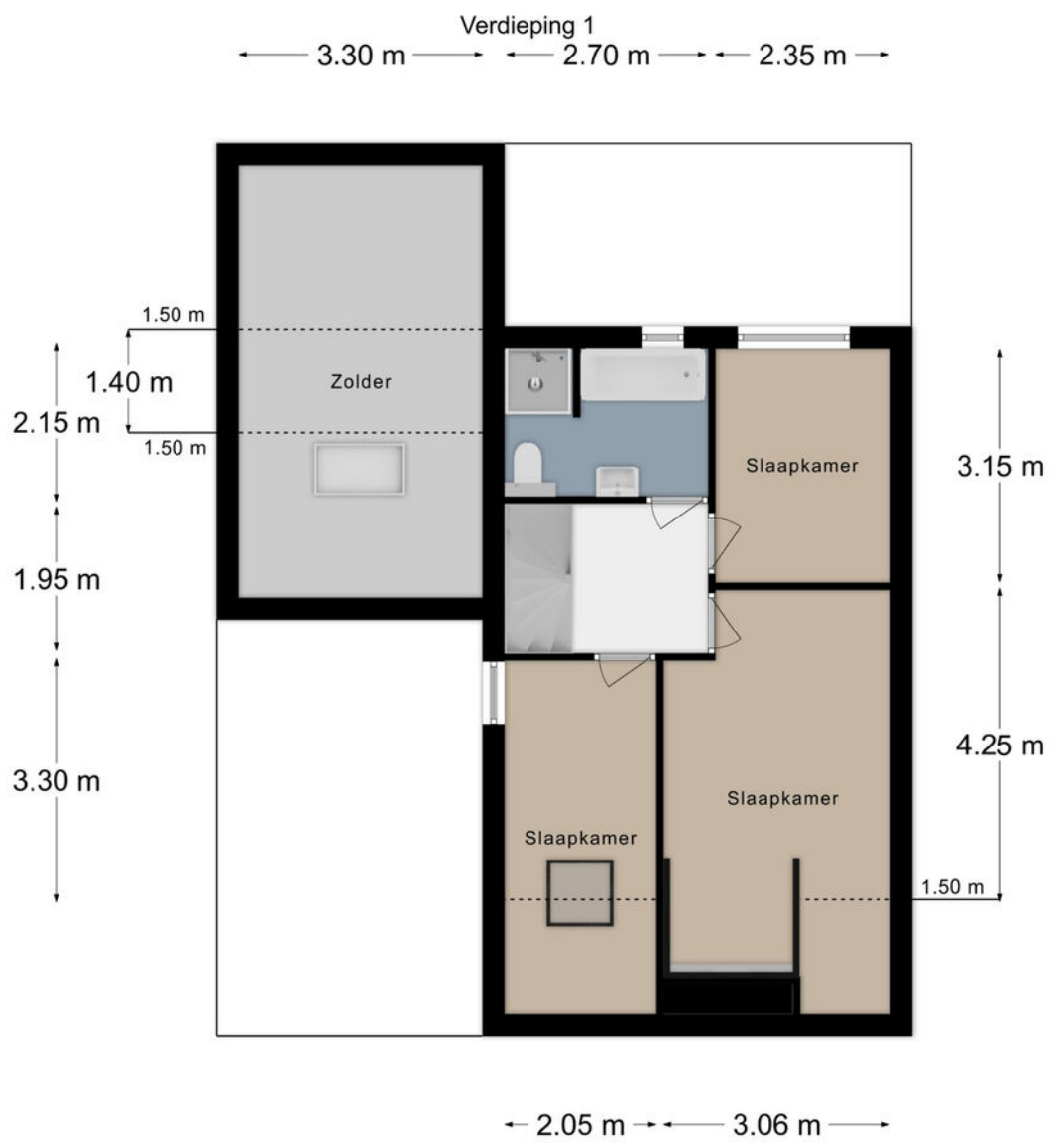


FOTOS

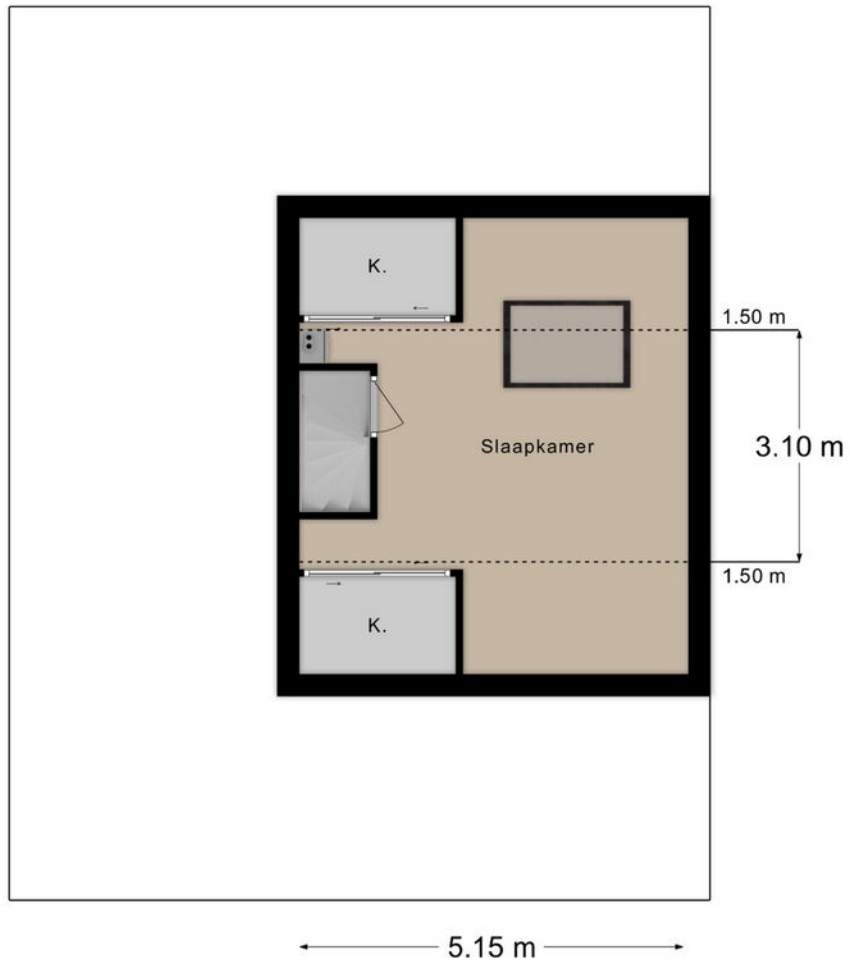


Plattegronden





Verdieping 2




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jos Bost Gulpen



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4303</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
--	---	---





Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%


Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

 50%

 50%

 1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebeoordeling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebeoordeling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?

Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”

Janus Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl